

ALTERAÇÃO DO PROJETO — CONSTRUÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA - INDENIZAÇÃO DEVIDA - CRITÉRIO DO CÁLCULO**RESUMO**

- No mérito, constata-se que pelos docs. de fl.. foi prometida pela ré a venda aos autores da unidade condominial ali mencionada. - Conforme os apelados e de acordo com a planta exibida com a inicial, havia no pavimento térreo do prédio um "salão WC, vestiário e depósito de material de limpeza"; quando receberam o imóvel, no entanto, constataram que não havia essas áreas comuns, mas sim outra unidade autônoma, vendida a terceiros. - Não obstante a argumentação expendida pela apelada, acompanho a conclusão a que chegou o Dr. Juiz de Direito, no sentido de que as modificações foram introduzidas no pavimento térreo pela ré posteriormente à aquisição pelos autores de sua unidade autônoma. - Assim é que o instrumento particular entre as partes é de novembro de 1988 (fls.), certo que, segundo realçou o perito, "a regularização por conservação do projeto modificativo de fl. dos autos" foi legalizado pela Prefeitura de Praia Grande em junho de 1989. - Não obstante conste do referido compromisso de compra e venda que o comprador entrava "desde já na posse precária do imóvel" (cfr. fl.), tudo leva a crer que na época em que lavrado o documento o imóvel estava em construção. Outra não pode ser a conclusão, diante do acréscimo de área aprovado pela Municipalidade, conforme se verifica no mencionado doc. de fl.. - Portanto, a indenização é devida, por ter resultado, afinal, ser a área comum efetivamente adquirida pelos apelados menor do que a ajustada por ocasião do compromisso de compra e venda. - Note-se que o preço constante do compromisso (fl.) é o mesmo que consta da escritura pública (fl.), não tendo sido esta última expressa em relação à alteração. - No entanto, a meu ver não foi correto o critério adotado pelo perito, acolhido pelo MM. Juiz, para o cálculo dessa indenização. - Em resumo, concluiu o perito que a área prometida à venda, conforme a planta original, era de 176,62 m², ou seja. 102,84 m² de área útil mais 73,78 m² de área comum (fl.), - ao passo que a área efetiva da unidade autônoma adquirida pelos requeridos é de 138,32 m², ou seja, 102,84 m² de área útil mais 35,48 m² de área comum (fl.). - Houve, portanto, diminuição apenas da área comum, de 38,30 m² (fl.). - Calculado o valor de venda no mercado, na vizinhança, do metro quadrado construído em R\$ 50.293,00 (fl.), resultou o valor da diferença, a ser indenizado, em R\$ 13.926,00 (fl.). - Contudo, com a devida vênia é enganoso esse cálculo, em primeiro lugar porque fundamentado apenas no valor de área construída, isto é, "área bruta" segundo o perito (fl.), aí compreendida a área útil e a área comum, que sem dúvida têm valores diversos. - Em segundo lugar, é de se levar em conta não a área construída, mas sim a área comum, que para cada condômino é relacionada como "uma fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum", que, no caso dos apelados corresponde a 12,5830% (cfr. fl.). - Assim, para o cálculo da indenização haverá de se calcular o valor, primeiramente, da área comum, isto é, "terreno e nas demais coisas de uso comum", no que diz a todo o condomínio, o que certamente inclui a área construída, tão só nela não se esgotando, porém, como pretende a apelante (cfr. fl.). - Encontrado o valor da área comum na forma acima especificada, será calculado o valor da diferença a menor identificada na perícia. - A seguir, sobre o valor encontrado deverá ser calculado o equivalente a 12,5830%, a que os apelados têm direito. - Observe-se que do cálculo conforme acima especificado, a ser feito em liquidação, poderá eventualmente resultar um valor maior do que o aceito na sentença, hipótese em que a condenação terá por limite esse valor ditado na decisão de primeiro grau, em razão da falta de recurso por parte dos autores. - Ante o exposto, rejeitada a preliminar, para o fim acima declinado e com a observação constante do último parágrafo supra, dou provimento parcial ao recurso. Ac. de 24-03-1998 Voto nº 14354 (Reg. nº 00039623) Arquivo do EMFOR, TJSP/N 5081 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2003. Ano LV. Nº 655

EMENTA

Unidade condominial adquirida na fase de construção - Posterior alteração do projeto para construção de unidade condominial, antes não prevista, em área que deveria ser comum - Indenização devida.